

Description générale**Fiche d'identité de la société****Type d'actif :** Immobilier**Localisation du siège :** France**Région :** Confidentiel**Résumé général de l'activité**

Murs d'un EHPAD situé dans la métropole de Montpellier.

Acteur de référence du secteur médico-social en Europe.

A propos de la cession**Raison principale de la cession :** Changement d'activité du dirigeant**Eléments chiffrés**

En k€/année	n-2	n-1	n	n+1
CA				
Marge brute				
EBE				
Résultat exploitation				
Résultat net				
Nb. de personnes				

Position / concurrence

Positionnement par rapport au marché

Non précisé

Concurrence

Non précisé

Points forts / faibles

Points forts

Points clés pour un investisseur :

- Actif core santé, loué à un exploitant de premier rang.
- Cash-flow immédiat et sécurisé.
- Décote significative par rapport à la valeur d'expertise.
- Marché des EHPAD redevenu très sélectif, avec une forte rareté des actifs stabilisés.
- Produit parfaitement adapté à une stratégie long terme patrimoniale ou core+.

Complément d'information

Eléments complémentaires

Prix de cession souhaité : Le vendeur n'a pas souhaité préciser le prix de cession.

Compléments, spécificités

L'actif en synthèse :

- Typologie : EHPAD.
- Localisation : Montpellier – zone résidentielle attractive.
- Capacité : 60 lits.
- Surface : ~1 850 m².
- Chiffre d'affaires exploitant : ~10 M€.

Cadre locatif sécurisé :

- Bail commercial 3/6/9 récemment renouvelé (prise d'effet 1er janvier 2025).
- Durée ferme : 9 ans.
- Loyer annuel : ~530 000 € HT / HC.
- Indexation : IRL (première indexation différée).
- Interdépendance des baux entre copropriétaires, garantissant une cohérence locative forte.

Valorisation & structuration :

- Prix de vente : 8 M€.
- Structure de détention composée d'une SCI majoritaire à 80 %, complétée par deux associés minoritaires détenant chacun 10 %.
- Dette bancaire résiduelle limitée, pouvant être remboursée lors de l'opération.

Points clés pour un investisseur :

- Actif core santé, loué à un exploitant de premier rang.
- Cash-flow immédiat et sécurisé.
- Décote significative vs valeur d'expertise.
- Marché EHPAD redevenu très sélectif, avec une rareté des actifs stabilisés.
- Produit parfaitement adapté à une stratégie long terme patrimoniale ou core+.

Profil de repreneur recherché

Personne physique ou morale